



Commune de

**Blonay – Saint-Légier**

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL  
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

**PREAVIS No 27-2025**

**concernant l'acquisition de la villa jumelle sise au  
chemin de Bahyse 24 à Blonay, parcelle no 4657,  
pour un montant total de CHF 1'075'000.-**

Date proposée pour la commission des finances :

**Lundi 27.10.2025 – 19h00**

Salle du Léman

Blonay, le 14 octobre 2025

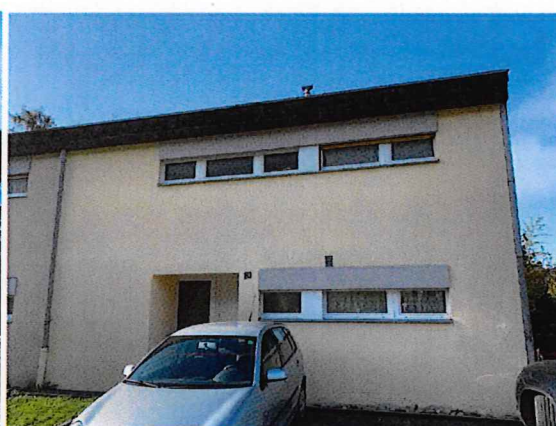
Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

## 1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'acquisition de la villa jumelle sise au chemin de Bahyse 24 à Blonay, parcelle no 4657, pour un montant total de CHF 1'075'000.-.



Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Est

L'autre part de copropriété, sise au chemin de Bahyse 28, est déjà propriété communale (parcelle 5101). Elle est actuellement louée.

## 2. Contexte

Voici quelques explications sur les raisons qui poussent l'exécutif à faire cette acquisition.

1. **Conformité avec le plan d'urbanisme** : La villa est déjà intégrée dans la parcelle d'utilité publique réservée aux écoles, ce qui signifie que son acquisition est en ligne avec les plans d'urbanisme et les besoins futurs de la commune.
2. **Anticipation des besoins futurs** : Le mandat d'étude parallèle a identifié des besoins croissants pour les écoles et le réseau de la petite enfance pour les 5 à 10 prochaines années. Acquérir cette villa permettrait de répondre à ces besoins de manière proactive.
3. **Optimisation de l'espace public** : En intégrant cette villa dans le domaine public, la municipalité peut optimiser l'utilisation de l'espace pour des infrastructures éducatives, créant ainsi un environnement plus cohérent et fonctionnel pour les enfants et les familles.
4. **Préservation de l'intérêt public** : L'achat de la villa à un prix de CHF 1'050'000.- est un investissement dans l'intérêt public, garantissant que la parcelle reste dédiée à des usages communautaires plutôt que de risquer une vente à des intérêts privés.
5. **Facilitation des projets éducatifs** : La possession de cette villa permettrait de faciliter la mise en œuvre de projets éducatifs et communautaires sans les contraintes de négociations futures avec des propriétaires privés.
6. **Stabilité et sécurité** : En possédant la villa, la municipalité assure une stabilité et une sécurité pour les projets à long terme, évitant ainsi les incertitudes liées à la propriété privée.
7. **Opportunité** : Par le passé, la Commune de Blonay avait déjà tenté d'acheter ce bien, mais le propriétaire de l'époque n'avait pas souhaité traiter avec la Commune. Les négociations actuelles sont une réelle opportunité pour notre Commune de pouvoir maîtriser notre avenir et de prévoir des extensions futures, comme mentionné ci-dessus.

### 3. Description

Ce bien-fonds communal est désigné comme suit au Registre foncier :

N° de parcelle	4657
Surface de la parcelle	701 m <sup>2</sup>
Emprise au sol du bâtiment	73 m <sup>2</sup>
Année de construction	1964
Dernières transformations	Aucune apportant une réelle plus-value
Volume ECA	650 m <sup>3</sup>
Valeur ECA (indice 140)	590'441.60 CHF
Nombre de niveaux	3
Type d'architecture	Structure massive avec toiture à deux pans
Usage actuel	Habitation
Surface habitable nette totale	104 m <sup>2</sup>
Places de parc extérieures	3
Garage-box	1 garage double en partage avec la propriété voisine (bâtiment ECA 5562), utilisé comme dépôt.

#### Etage

Sous-sol

#### Distribution

Le sous-sol est commun à la maison voisine (bâtiment ECA n°5562). Garage double, caves, disponible, buanderie et chaufferie.

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée, cuisine, salle à manger, salon et terrasse orientée Sud-Ouest.

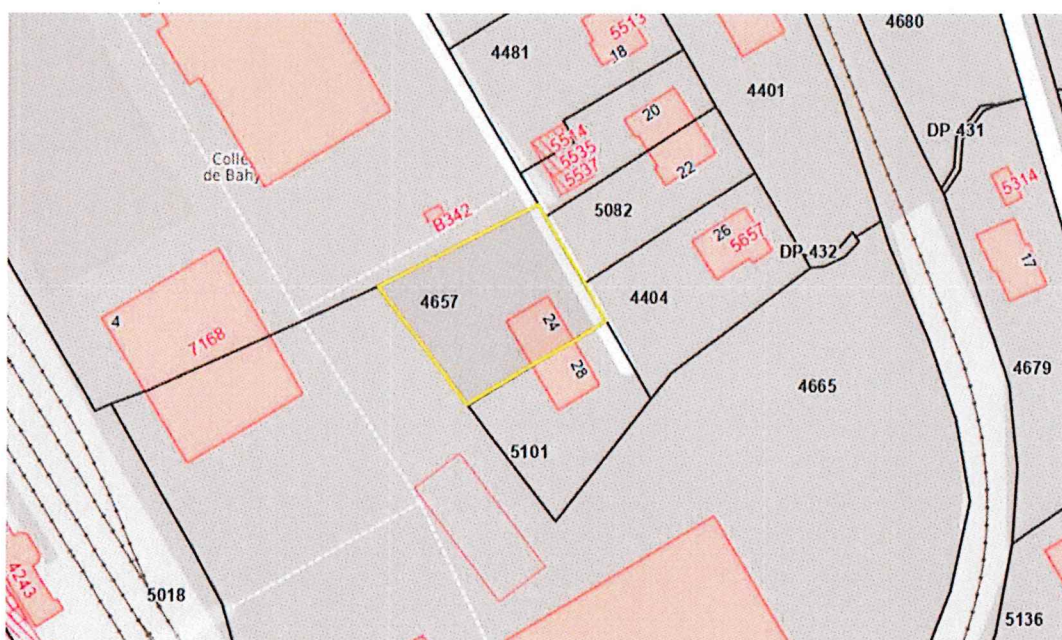
Etage 1

3 chambres, un bureau et une salle de bain.

#### Etat général

Au vu de l'affectation future de cette parcelle, l'état général « moyen » de ce bâtiment n'est pas problématique.

#### Plan cadastral





#### 4. Estimation du bien

La villa jumelle a été expertisée par CBRE à Lausanne en vue d'un achat par notre Commune, tenant compte de sa destruction à moyen terme.

Le rapport a été partiellement reproduit dans le présent préavis.

Le prix de vente de CHF 1'050'000.- proposé représente un montant intermédiaire entre le rapport CBRE et le prix demandé par la venderesse.

#### 5. Affectation temporaire

Dans l'optique d'une démolition à moyen terme, en fonction des besoins en locaux scolaires, la Municipalité n'entreprendra que des travaux de réfection sommaires afin de pouvoir remettre ce logement en location, en attendant les décisions liées au mandat d'étude parallèle (MEP de Bahyse) qui a fait l'objet du préavis municipal n° 09-2023.

En ce qui concerne la villa jumelle sise au chemin de Bahyse 28, les locataires actuels ont d'ores et déjà fait part de leur volonté de libérer les lieux avant la fin de la décennie.

#### 6. Aspects financiers

Prix d'achat en l'état	CHF	1'050'000.00
Réserve pour travaux indispensables*	CHF	20'000.00
Frais notariés et registre foncier	CHF	5'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'075'000.00</b>

\* La chaufferie étant commune au bâtiment dans son entier (Bahyse 24 et 28), la situation actuelle ne permet pas de garantir que l'installation (pompe à chaleur), fonctionne jusqu'au départ de nos locataires. Un montant de CHF 35'000.- a été porté au budget 2026 pour ce remplacement.

La Municipalité a d'ores et déjà signé une promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil communal.

La Commune de Blonay – Saint-Légier n'est pas soumise à l'impôt sur les droits de mutation. La venderesse, quant à elle, aura à assumer l'impôt sur les gains immobiliers.

##### Amortissements

Le modèle de plan comptable harmonisé (MCH2) ne prévoit pas d'amortissement pour le patrimoine financier communal.

##### Plan des investissements

Cette acquisition figure au plan des investissements pour la somme de CHF 900'000.- en 2025.

##### Financement

Le financement de cette dépense sera assuré par la trésorerie courante ou via un emprunt si nécessaire.

### Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement autorisé par le Conseil communal pour la législature 2022-2026 se monte à CHF 155'000'000.-.

Dettes à long terme	CHF 84'675'000.00
Dettes à court terme	CHF 12'000'000.00
<b>Total à la date du présent préavis</b>	<b>CHF 96'675'000.00</b>

Endettement total au 14.10.2025 CHF 98'954'831.79  
(rubriques 920 – 923 du bilan)

### Coûts financiers annuels

Intérêts lissés (1.5 %)	CHF 8'100.00
-------------------------	--------------

## 7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier  
décide

- ⇒ d'autoriser la Municipalité à acquérir la villa jumelle sise au chemin de Bahyse 24 à Blonay, parcelle no 4657 ;
- ⇒ d'autoriser la Municipalité à signer tout acte relatif à cet objet ;
- ⇒ de financer le montant de CHF 1'075'000.- par recours à l'emprunt si nécessaire.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le vice-président

La secrétaire adj.

T. George

E. Grandjean-Marie

Délégation municipale : M. Bernard Degex, municipal